

WÄSTBYGG

Q4

BOKSLUTSKOMMUNIKÉ

Wästbyggkoncernen
januari – december 2017

1 oktober – 31 december 2017

- Intäkterna för perioden uppgick till 937 mkr (748).
- Rörelseresultat för perioden uppgick till 60 mkr (85).
- Periodens resultat efter skatt uppgick till 56 mkr (81).
- Resultat per aktie för perioden uppgick till 1 098 kr (1 373).
- Orderingången för perioden var 1 011 mkr (1 193).
- Kassaflödet från den löpande verksamheten för perioden uppgick till 223 mkr (99).

1 januari – 31 december 2017

- Intäkterna för året uppgick till 2 838 mkr (2 331).
- Rörelseresultat för året uppgick till 105 mkr (19).
- Årets resultat efter skatt uppgick till 100 mkr (41).
- Resultat per aktie för året uppgick till 1 961 kr (569).
- Orderingången för året var 3 604 mkr (2 556).
- Kassaflödet från den löpande verksamheten för året uppgick till 179 mkr (-4).
- Vid årets slut uppgick soliditeten till 27 % (19).
- Vid årets slut uppgick orderstocken till 4 037 mkr (2 305).

2017 avslutades med ett starkt kvartal och god orderingång. Resultatet nådde inte riktigt upp till motsvarande kvartal för 2016 men sett till helåret redovisas en klar förbättring.

Inom entreprenadverksamheten har året präglats av att flera större projekt har utförts i samverkan med respektive uppdragsgivare. Huvuddelen av dessa befann sig under årets första halvår i projekteringsfas, vilket innebär att endast nedlagda kostnader täcktes. Produktionen kom igång under hösten och har fortsatt in i 2018 tillsammans med en rad nya projekt, där avtal tecknades under senare delen av 2017.

Projektutvecklingsverksamheten avslutade året starkt. Inom affärsområdet Bostad erhöles fyra nya markanvisningar. Dessutom har centralt belägen mark förvärvat i Malmö och Kristianstad och därutöver har ett joint venture-avtal tecknats med NorCap om utveckling av bostäder och kommersiella lokaler i Lund. Affärsom-

råde Logistik har under december tecknat avtal om tre nya utvecklingsprojekt för vilka hyresgäster har kontrakterats. Dessa fastigheter har i början av 2018 avyttrats till en investerare. De tre utvecklingsprojekten är till viss del vinstavräknade under det fjärde kvartalet i enlighet med den successiva vinstavräkningsmetod som tillämpas.

Från ägarhåll finns en stark tro på Wästbygg Gruppens framtida utveckling, varför ett aktieägartillskott på 80 mkr gjordes vid årsskiftet i syfte att stärka företaget ytterligare inför kommande åtaganden inom projektutvecklingsverksamheten. Under året har även 50 mkr amorterats på lån och utnyttjad checkkredit.

Under 2017 ökade antalet medarbetare från 208 till 261. Ökningen var fördelad över samtliga segment och regioner, inklusive de interna stödfunktionerna som utökades för att möta en fortsatt tillväxt.



Det började 1981...

1981 grundades Wästbygg i Borås. Ursprungligen var det ett lokalt byggbolag men relativt snart växte företaget även utanför närregionen.

STARK POSITION PÅ PRIORITERADE MARKNADER

Wästbygg Gruppen är idag ett entreprenad- och projektutvecklingsbolag som sedan länge är väl etablerat på de mest expansiva marknaderna i Sverige. Vi har egna kontor i Göteborg, Stockholm, Malmö, Borås, Jönköping och Varberg men finns också via koncernbolaget Logistic Contractor representerat i våra nordiska grannländer Norge och Danmark.

Företaget är primärt inriktat på de tre segmenten Bostad, Kommersiellt och Logistik. Vi arbetar även med projektutveckling inom samtliga segment och vår kompetens sträcker sig från förvärv-/tilldelning av mark fram till färdig fastighet. På vår webbplats presenteras samtliga pågående och avslutade projekt.

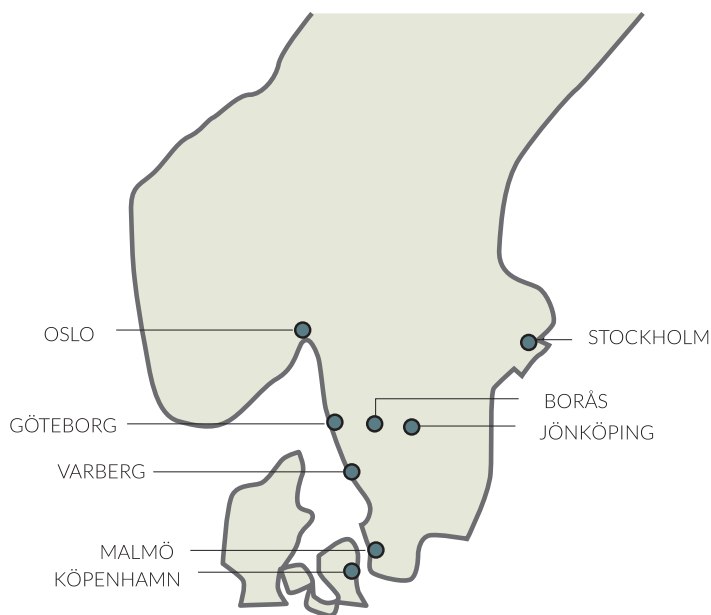
HÅLLBART BYGGANDE

Wästbygg Gruppens affärsidé är att utveckla och bygga, hållbara, moderna och effektiva bostäder, kommersiella fastigheter och logistikanläggningar i ömsesidigt förtroende med våra kunder. Vi tar vårt uppdrag som samhällsbyggare på stort allvar. Inom

vårt verksamhetsområde vill vi bidra till ett hållbarare samhälle – ekologiskt, socialt och ekonomiskt – och därmed förbättra människors livsmiljöer

Miljöcertifierade byggnader är ett sätt att värna om framtiden. Hos oss finns stor erfarenhet av att bygga enligt de vanligaste certifieringssystemen på den svenska marknaden – Miljöbyggnad, Svanen, Breeam och Green Building. Dessutom är vi Svanencertifierade, vilket innebär att vi har rätt att Svanenmärka våra egenutvecklade bostäder.

Sedan mitten av 1990-talet har vi arbetat fokuserat med att utveckla vårt kvalitets- och miljöarbete. Idag har vi ett egenutvecklat ledningssystem med detaljerade rutiner och körscheman inom kvalitet, miljö och arbetsmiljö. Wästbygg AB är även ISO-certifierat enligt ISO 9001 och 14001 samt OHSAS 18001.



ÖVERSIKT WÄSTBYGG-KONCERNEN:



LOGISTIK

Logistic Contractor (LC) utgör segment Logistik inom Wästbyggkoncernen och består både av entreprenadverksamhet och projektutveckling.

KOMMERSIELLT OCH BOSTAD

Entreprenadverksamheten inom segmenten Kommersiellt och Bostad bedrivs i Wästbygg AB. Organisationen utför bygguppdrag på entreprenad från såväl externa beställare som koncernens egen projektutvecklingsverksamhet.

PROJEKTUTVECKLING

Projektutveckling inom Kommersiellt och Bostad bedrivs separat från entreprenadverksamheten. Merparten av projektutvecklingen sker inom Bostad.

Bokslutskommuniké – vd har ordet



Mycket nöjd med 2017 och förväntansfull inför 2018

Ungefär så kan jag sammanfatta min syn på Wästbygg Gruppens verksamhet just nu. Nöjd eftersom att alla siffror pekat uppåt under 2017, för att vi har arbetat med fina projekt och för att vi har stärkt vår verksamhet såväl inom affärsområdena som på koncernnivå. Och förväntansfull för att förutsättningarna inför 2018 är mycket goda med en omfattande orderstock, engagerade medarbetare och ett fortsatt positivt konjunkturläge.

STABIL EKONOMISK UTVECKLING

Omsättningen ökade med 22 procent jämfört med 2016, ordergången med 40 procent och antalet anställda med 25 procent. Vi levererade ett gott resultat och ett starkt kassaflöde. Wästbygg Gruppens verksamhetsår 2017 känns mycket positivt att summera. Siffror och nyckeltal är dessutom inte hela värdemätaren. Verksamheten i samtliga tre affärsområden och på alla våra prioriterade marknader har under året utvecklats på önskvärdt sätt, inte minst tack vare alla kompetenta och professionella medarbetare.

Att vi nådde våra ekonomiska mål för 2017 visar också att det svaga resultat som vi redovisade för 2016, till följd av problem i några bostadsprojekt, var just ett tillfälligt bakslag. Samtidigt som vi nu har lagt det bakom oss har vi dragit nyttiga lärdomar av det som hänt, bland annat med en tydligare struktur för uppföljning av pågående projekt.

TRE STARKA BEN

Sedan flera år tillbaka är Wästbygg Gruppen inriktad på tre affärsområden – Bostad, Kommersiellt och Logistik – där vi arbetar med både entreprenaduppdrag och projektutveckling. Fokuseringen har medfört att vi är väl förtrodda med våra produkter och respektive marknadssegment. Kunskap som vi använder till att skapa mervärden för våra kunder och ekonomisk trygghet i våra affärer.

Affärsområde Bostad

Inom Bostad strävar vi efter en god balans på våra uppdrag vad gäller typ av projekt och upplåtelseform, olika beställare, geografi och inte minst mellan entreprenaduppdrag och egna utvecklingsprojekt. Bostadsproduktionen under 2017 har varit mer omfattande än någonsin tidigare, och vi har också lyckats väl med vår önskade balans.

Vår projektutvecklingsverksamhet har också varit framgångsrik med ett flertal nya markanvisningar och fastighetsförvärv som ger intressanta affärsmöjligheter i framtiden.

Vart den inbromsning som skett på bostadsmarknaden under årets sista kvartal leder är ännu för tidigt att säga, men för vår egen del är just bredden på vårt bostadsbyggande en trygghet inför framtiden.

Affärsområde Kommersiellt

Efter några mellanår är det glädjande att affärsområde Kommersiellt hade en god ordergång under 2017. Precis som tidigare är det i regionerna Mitt och Öst som merparten av Wästbyggs

kommersiella byggande pågår. En naturlig förklaring är att Väst och Syd har den största bostadsproduktionen, och där är stora personella resurser uppknutna i bostadsprojekten. Samhällsfastigheter är något vi har stor erfarenhet av och det kommer att vara ett prioriterat område i den fortsatta satsningen, både inom entreprenad och projektutveckling. I vår projektportfölj finns flera skolor och under 2017 tecknade vi även avtal på två äldreboenden.

Affärsområde Logistik

Koncernbolaget Logistic Contractor har ytterligare befäst sin ställning som Sveriges ledande byggare av logistikanläggningar. LC har även varit framgångsrikt med sin projektutvecklingsverksamhet under året. På en relativt liten marknad omsätter bolaget över en miljard kronor och gör det med god lönsamhet.

INFÖR 2018

Ett viktigt arbete under 2017 har varit att formulera en ny affärsplan för åren 2018-2020. Genom att blicka både bakåt och framåt har vi tagit tillvara tidigare erfarenheter när nya strategier och mål arbetas fram för den kommande treårsperioden. Wästbygg har sedan starten 1981 arbetat målmedvetet både genom konjunktursvängningar och för att möta en allt snabbare utveckling inom byggbranschen. Med fokus på lönsamhet och kvalitet i stället för volymökning har vi vuxit i ett kontrollerat tempo. Den strategin kvarstår även i den nya affärsplanen.

Men framför allt ska vi bygga ännu fler bostäder, kommersiella fastigheter och logistikanläggningar. Orderstocken vid årsskiftet inom entreprenadverksamheten uppgick till fyra miljarder kronor – över en miljard mer än koncernens totala omsättning för 2017. Utöver det finns i vårt projektutvecklingsbolag bostadsprojekt för ett samlat värde på över 10 miljarder kronor och som omfattar 2 700 lägenheter med planerad byggstart under den kommande femårsperioden.

Jörgen Andersson
Vd Wästbygg Gruppen AB

Delårsrapport oktober - december 2017

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER KVARTALET

Året avslutades med en god orderingång under kvartalet inom samtliga tre segment.

Projektutvecklingsverksamheten inom Bostad har fyllt på sin portfölj med nya markanvisningar. Dessutom har två avtal om markförvärv och ett joint venture-avtal tecknats för kommande utvecklingsprojekt. Det totala åtagandet för dessa tre affärer uppgår till 200 mkr, men påverkar ännu inte kassaflödet.

Logistik har tecknat avtal om tre nya utvecklingsprojekt med Atea, Plantagen och Bring som hyresgäster.

Nya projekt och markanvisningar/förvärv redovisas i sin helhet under segmentsammanfattningen.

En vd har rekryterats till Wästbygg Projektutveckling AB, det bolag som bildades genom en sammanslagning av koncernens två projektutvecklingsföretag under hösten. Den nya vd:n tillträdde i början av 2018.

INTÄKTER OCH RESULTAT

Oktober-december 2017

Året avslutas med ett starkt fjärde kvartal, nästan i paritet med 2016, som var ett av de bästa i företagens historia. Intäkterna uppgår till 937 mkr (748) och rörelseresultatet till 60 mkr (85). Att resultatet är sämre trots de högre intäkterna beror på att en större andel än 2016 kommer från entreprenadrörelsen, där marginalerna är lägre.

Resultat efter skatt uppgår till 56 mkr (81), vilket motsvarar ett resultat per aktie på 1 098 kronor (1 373).

Inom Bostad har de tidigare framflyttade projekten startat under det fjärde kvartalet. Fortfarande märks dock effekter av fördröjningen på resultatet. Nya entreprenadavtal har tecknats under perioden, vilket säkerställer en fortsatt hög produktionsvolym, trots att fyra projekt avslutats under slutet av 2017.

Kommersiellt har visat en försiktigt uppåtgående trend under året och denna förstärks under det sista kvartalet. Fortfarande når Kommersiellt inte helt upp till önskad volym och

resultat, samtidigt tar den omfattande bostadsproduktionen även fortsättningsvis en stor del av de personella resurserna.

Logistik gör ett genomgående starkt år. Två framgångsfaktorer har varit att man anpassat sin produkt till en bredare målgrupp och även stärkt sin position som projektutvecklare.

Den inbromsning som har skett på bostadsmarknaden har hittills inte påverkat Wästbygg. Projektutvecklingsverksamheten har inte haft några säljstarter på bostadsrätter under hösten och entreprenadrörelsen har haft en fortsatt stabil orderingång från externa beställare.

Vi följer marknaden noga och kommer att anpassa kommande försäljningsstarter av egenutvecklade projekt utifrån rådande förutsättningar. Två markanvisningar har återlämnats under kvartalet då vi inte ansett att de haft förutsättningar att ge önskat resultat, båda i region Öst. Inget vite har utgått vid återlämnandet. Nedlagda utvecklingskostnader uppgår till 4 mkr och har kostnadsförts enligt gällande redovisningsprincip

Generellt sett inom alla segment märks att resursbristen på den svenska byggmarknaden har drivit upp kostnadsbilden bland underentreprenörerna. På Wästbygg möter vi det dels genom att fortsätta mångåriga samarbeten med uppbyggda kanaler och dels genom att söka nya vägar inom inköpsarbetet. De resultatmässiga effekterna är därför marginella i pågående projekt.

Trots resursbristen och inbromsningen på bostadsmarknaden bedömer vi att förutsättningarna är fortsatt goda för Wästbygg. Per den 31 december uppgår koncernens orderstock till 4 037 mkr jämfört med 2 305 mkr vid årets början.

De fördröjda projektstarterna har däremot delvis påverkat intäkterna under 2017, men vi känner oss trygga med en fortsatt positiv resultatutveckling under 2018.

Januari-december 2017

Wästbyggkoncernens intäkter ökade under 2017 till 2 838 mkr (2 331).

Rörelseresultatet uppgick till 105 mkr (19). Resultat efter skatt uppgick till 100 mkr (41), motsvarande ett resultat per aktie om 1 961 kronor (569).

Resultatet visar på en tydlig återhämtning efter föregående år, helt i paritet med våra egna beräkningar. Starkare regionala organisationer, ett gott marknadsföringsläge inom byggbranschen samt en fortsatt generell svensk högkonjunktur har lagt grunden, men också ett ständigt pågående arbete med att utveckla våra produkter och tjänster på de prioriterade marknaderna för respektive segment.

LÖNSAMHET OCH FINANSIELL STÄLLNING

Rörelsemarginalen för kvartalet var 6,4 procent (11,4) samt 3,7 procent (0,8) för helåret.

Resultatet per aktie uppgick till 1 961 kronor vid periodens utgång jämfört med 569 kronor vid räkenskapsårets ingång. Motsvarande siffror för eget kapital per aktie är 7 569 respektive 3 668 kronor.

Soliditeten har stärkts under året till 27 procent jämfört med 19 procent vid räkenskapsårets början. Förstärkningen beror dels på företagens resultat och dels på två aktieägartillskott under året. Det första på 35 mkr lämnades i samband med utlösen av två tidigare delägare i Wästbygg Projektutveckling Stockholm AB under årets andra kvartal. Det andra aktieägartillskottet lämnades strax innan årsskiftet och syftar till att stärka Wästbygg Gruppen inför kommande åtaganden inom projektutvecklingsverksamheten. Under året har även amorteringar gjorts på lån och checkkredit med 50 mkr.

Vid årets slut redovisade företaget en räntebärande nettokassa på 151 mkr jämfört med en nettoskuld på 115 mkr vid årets början.

Styrelsen föreslår att ingen utdelning lämnas för räkenskapsåret 2017.

KASSAFLÖDE OCH INVESTERINGAR

Oktober–december 2017

Kassaflödet från den löpande verksamheten för årets sista kvartal ökade markant, bland annat tack vare aktieägartillskottet på 80 mkr, och uppgick till 223 mkr (99).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -7 mkr (-27).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 19 mkr (-65).

Det totala kassaflödet för kvartalet uppgick till 235 mkr (8).

Januari–december 2017

Kassaflödet från den löpande verksamheten för helåret uppgick till 179 mkr (-4).

Kassaflödet från investeringsverksamheten uppgick till -27 mkr (-30).

Kassaflödet från finansieringsverksamheten uppgick till 65 mkr (14).

Det totala kassaflödet för helåret uppgick till 217 mkr (-20).

MARKNADSLÄGE

Enligt Konjunkturinstitutet fortsätter det starka konjunkturläget i Sverige men uppgången planar ut något under slutet av 2017. Både produktion och sysselsättning har ökat under hösten, men bostadsmarknadens inbromsning under hösten skapar osäkerhet inför framtiden.

Bostad

Trots signaler om inbromsning på bostadsmarknaden kvarstår ett stort behov av bostäder på många orter i Sverige. 204 av landets kommuner har under 2017 sökt det statliga bidraget för byggande av hyresrätter, vilket är nästan dubbelt så många som året innan. Totalt har bidrag sökts för 73 000 lägenheter jämfört med för 50 000 lägenheter under 2016.

Bedömningarna av hur allvarlig bostadsmarknadens inbromsning är går isär. Inledningen på 2018 kommer att visa åt vilket håll trenden går, men sannolikt finns det i nuläget en mättnad på de orter där det byggts mycket och framför allt i de högre prisklasserna.

Både Wästbyggs externa orderstock och den egna portföljen med utvecklingsprojekt har en bra blandning av hyresrätter, ungdomslägenheter och bostadsrätter. Såväl orderstock som portfölj är dessutom fördelade på olika geografiska

marknader, en spridning gör oss mindre sårbara.

Oavsett om det är en tillfällig inbromsning eller tecken på en större nedgång på marknaden fortsätter vi att göra noggranna analyser av varje enskilt utvecklingsprojekts förutsättningar att bli framgångsrikt innan vi sätter spaden i marken.

Kommersiellt

Högkonjunkturen i Sverige är väl spridd både branschmässigt och geografiskt. Företagens investeringar har ökat under 2017 liksom den privata konsumtionen.

Det kommersiella byggandet har sin största marknad i och kring de tre storstadsregionerna men vi ser goda förutsättningar för att öka våra marknadsandelar även på Wästbyggs övriga kontorsorter.

Även de offentliga investeringarna ökar. De senaste årens stora befolkningstillväxt samt att bostadsområden uppförs på nya platser medför att fler förskolor, skolor och andra samhällsfastigheter behöver byggas. Enbart behovet av nya skolor bedöms till 1 000 stycken under den kommande tioårsperioden. Dessutom är många befintliga skolor i stort behov av renovering och utbyggnad.

Samhällsfastigheter utgör därför ett intressant marknadssegment för både entreprenad- och projektutvecklingsverksamheten inom Kommersiellt.

Logistik

Den svenska logistikmarknaden har en fortsatt stabil och positiv utveckling. E-handeln fortsätter att öka med stora centrallager som följd. Enligt e-barometern, som Postnord och HUI ger ut, fortsätter den totala e-handeln att växa. Under det tredje kvartalet 2017 ökade e-handeln totalt med 15 procent, lika mycket som kvartalet dessförinnan.

Den goda utvecklingen för logistikbranschen innebär också ett fortsatt stort intresse för att äga och förvalta logistikfastigheter, vilket gynnar vår projektutvecklingsverksamhet inom segment Logistik.

Utöver aktörer inom tredjepartslogistik finns ytterligare en viktig målgrupp för segmentet Den utgörs av traditionella företag med stor egen logistikhantering, som ser rationaliseringsvinster i att flytta till en ny och modern anläggning.

De positiva utsikterna för logistikmarknaden innebär också att det är fler som vill vara med och dela på kakan. Konkurrenten är hård men vi står oss väl tack vare en välutvecklad produkt, goda referenser och ett välkänt varumärke.

PERSONAL

Organisationen fortsätter att växa inom samtliga segment och regioner som en följd av ökande volymer. Allra störst ökning ser vi på Wästbyggs kontor i Malmö. Konkurrenten är fortsatt stor när det gäller nyckelpositioner inom produktionen men tack vare ett systematiskt HR-arbete och intressanta projekt i vår orderportfölj har vi fortsatt att kunna attrahera nya medarbetare med rätt kompetens och erfarenhet.

Vid periodens slut fanns 261 anställda på Wästbygg jämfört med 208 vid samma tid 2016, en ökning med 25 procent.

HÄNDELSER EFTER BALANSDAGEN

- Wästbygg ABs vd har under januari 2018 meddelat att han lämnar företaget av personliga skäl. Frånträdet sker efter överenskommelse när en efterträdare rekryterats.
- Logistic Contractor har avyttrat tre fullt uthyrda egenutvecklade logistik-anläggningar till en investerare.
- Logistic Contractor har tecknat avtal med Lidl om en utbyggnad av en logistikanläggning i Roserberg på 13 000 kvm. LC har även uppfört den befintliga byggnaden.
- Wästbygg AB har vunnit en upphandling om att uppföra Kv Holmastycket i Malmö med 86 lägenheter åt det kommunala bostadsbolaget MKB.
- Wästbygg AB har tecknat avtal om att uppföra en byggvarumarknad på 1 900 kvm i Kungsängen åt NREP med Byggmax som hyresgäst.
- Wästbygg har gått in som partner i Forum Bygga Skola, en organisation för aktörer från både beställarsidan och utförarsidan. Syftet är att samverka och skapa en erfarenhetsbank för bättre skolbyggnader.

Våra segment i sammanfattning

BOSTAD

Wästbygg bygger flerbostadshus åt såväl externa beställare (kommunala och privata) som åt vår egen projektutvecklingsverksamhet. Fördelningen mellan externa och interna uppdrag är relativt jämn över tid.

Bostad har en omfattande pågående produktion. Vid periodens slut fanns 2 131 lägenheter i planering och produktion. 281 lägenheter har färdigställts under perioden.

NYA PROJEKT

- Kv Skotsteken, Malmö. 169 hyresrätter på uppdrag av MKB.
- Samverkan fas 1 för projektering av 151 lägenheter i Helsingborg.

MARKANVISNINGAR/-FÖRVÄRV

- Daldockan, Södertälje, markanvisning för bostäder, äldreboende och förskola.
- Årstafältet, Stockholm, markanvisning för 59 lägenheter.
- Skarpnäck, Stockholm, markanvisning för 70 hyresrätter och en förskola.
- Midsommarkransen, Stockholm, markanvisning för 40 bostadsrätter.
- Södra Nyhamnen, Malmö, förvärv av byggrätt för 150 lägenheter.
- Centrala Kristianstad, förvärv av byggrätt för 80 lägenheter.
- Kv Galten, Lund, joint venture för utveckling av 160 lägenheter, p-garage och kommersiella ytor på 6 000 kvm.

Två tidigare erhållna markanvisningar, en i Nacka och en i Täby har lämnats tillbaka under kvartalet.

INGÅNGNA AVTAL UNDER PERIODEN

För-marknadsanvisningsavtal är tecknat med Södertälje kommun för Daldockan. Markanvisningsavtal är tecknade med Stockholms stad för tre markanvisningar. Avtal om förvärv av Södra Nyhamnen i Malmö har tecknats med Jernhusen Holding 6. Avtal om förvärv av tomt i Kristianstad är tecknat med Steen & Ström Holding. Joint venture-avtal är tecknat med NorCap för Kv Galten i Lund. Entreprenadavtal är tecknat med MKB för Kv Skotsteken. Samverkansavtal fas 1 för 151 lägenheter i Helsingborg är tecknat med ett bostadsföretag.

INTÄKTER OCH RESULTAT FÖR KVARTALET

Bostad redovisar intäkter på 358 mkr (248) för fjärde kvartalet 2017. Resultatet uppgick till 14 mkr (-1).

KOMMERSIELLT

Segment Kommersiellt bygger primärt handelsfastigheter, kontor, samhällsfastigheter och hotell. Majoriteten av projekten är entreprenaduppdrag åt externa beställare men Kommersiellt är också utförare åt vår projektutvecklingsorganisation. Verksamheten är huvudsakligen fokuserad kring de tre storstadsregionerna.

Två projekt på totalt 13 700 kvm har avslutats under perioden. Pågående och planerade projekt vid periodens slut omfattar sammanlagt 110 275 kvm.

NYA PROJEKT

- Veho Bil, Nacka. Anläggning för bilförsäljning med service- och skadeverkstad, 16 500 kvm på uppdrag av Veho Bil Sverige.
- Coopbutik/tennisanläggning, Tumba på 7 900 kvm på uppdrag av NREP.
- Kv Bronsåldern, Helsingborg. Trygghetsboende/äldreboende med 97 lägenheter, totalt 8 250 kvm på uppdrag av Vectura Fastigheter.

INGÅNGNA AVTAL UNDER PERIODEN

Entreprenadkontrakt är tecknade för ovan nämnda kommersiella projekt. Samverkansavtal fas 1 är tecknat med Vectura Fastigheter. För projektet Hallands Konstmuseum har fas 1 avslutats under det fjärde kvartalet och ett entreprenadavtal har tecknats med Region Halland, Halmstads kommun och Stiftelsen Hallands Läns museer om en om- och tillbyggnad.

INTÄKTER OCH RESULTAT FÖR KVARTALET

Kommersiellt redovisar intäkter på 223 mkr (168) för fjärde kvartalet 2017. Resultatet uppgick till 7 mkr (4).

LOGISTIK

Verksamheten i Wästbyggs logistiksegment bedrivs i koncernbolaget Logistic Contractor. Företaget är specialiserat på att utveckla och bygga större logistikanläggningar, anpassade till rationell hantering av stora mängder gods.

Under perioden har ett mindre projekt på 2 400 kvm avslutats. Pågående och planerade projekt vid periodens slut omfattar sammanlagt 190 000 kvm.

NYA PROJEKT

- Kontors-, produktions- och logistik-anläggning på 27 000 kvm i Växjö på uppdrag av Atea Logistics.
- Logistikanläggning på 15 000 kvm i Helsingborg på uppdrag av Plantagen.
- Logistikanläggning på 11 000 kvm i Helsingborg på uppdrag av Bring.

Samtliga tre omfattar såväl projekt-utveckling som byggtreprenad.

INGÅNGNA AVTAL UNDER PERIODEN

Utvecklingsavtal och hyresavtal är tecknade för de tre nya projekten. Corem Property Group har förvärvat ett utvecklingsprojekt i Jönköping av Logistic Contractor genom ett bolagsförvärv. Byggnation pågår och tillträde sker vid fastighetens färdigställande under våren 2018.

INTÄKTER OCH RESULTAT FÖR KVARTALET

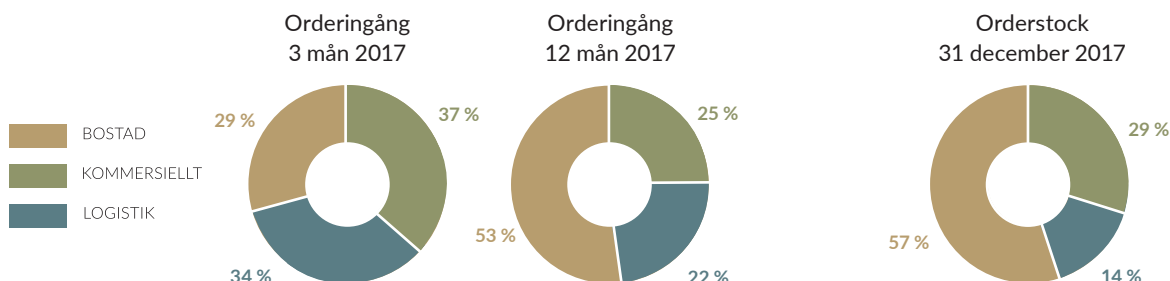
Logistik redovisar intäkter på 373 mkr (337) för fjärde kvartalet 2017. Resultatet uppgick till 63 mkr (86).

Våra segment i sammanfattning

ORDERINGÅNG OCH ORDERSTOCK

För definition av Ordergång och Orderstock, se sid 14.

Mkr	Ordergång				Orderstock	
	3 mån 2017	3 mån 2016	12 mån 2017	12 mån 2016	31 dec 2017	31 dec 2016
Bostad	296	491	1 916	870	2 310	880
Kommersiellt	377	156	892	756	1 180	721
Logistik	338	546	796	930	547	704
SUMMA	1 011	1 193	3 604	2 556	4 037	2 305



RAPPORT ÖVER RESULTAT FÖR KONCERNEN

Mkr	3 mån okt-dec 2017	3 mån okt-dec 2016	Räkenskapsår 2017	Räkenskapsår 2016
Intäkter	937	748	2 838	2 331
Kostnader i produktion	-833	-618	-2 566	-2 171
BRUTTORESULTAT	104	130	272	160
Försäljnings- och administrationskostnader	-47	-45	-170	-142
Övriga rörelseintäkter	3	0	3	1
Övriga rörelsekostnader	0	0	0	0
RÖRELSERESULTAT	60	85	105	19
Finansnetto	-2	-1	-7	-5
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	58	84	98	14
Skatter	-2	-3	2	27
PERIODENS RESULTAT	56	81	100	41
Resultat hänförligt till;				
- moderföretagets aktieägare	56	70	100	29
- innehav utan bestämda inflytande	0	11	0	12
Resultat per aktie, kr	1 098	1 373	1 961	569
Vägt antal aktier ('000)	51	51	51	51
Antal aktier vid periodens slut ('000)	51	51	51	51

RAPPORT ÖVER ÖVRIGT TOTALRESULTAT FÖR KONCERNEN

Mkr	3 mån okt-dec 2017	3 mån okt-dec 2016	Räkenskapsår 2017	Räkenskapsår 2016
Periodens resultat	56	81	100	41
Övrigt totalresultat				
<u>Poster som har omförts eller kan omföras till periodens resultat</u>				
Förändring omräkningsreserv	0	0	0	0
Omvärdering finansiella instrument	-	0	-	0
PERIODENS TOTALRESULTAT	56	81	100	41
Totalresultat hänförligt till;				
- moderföretagets aktieägare	56	70	100	29
- innehav utan bestämmande inflytande	0	11	0	12

RAPPORT ÖVER FINANSIELL STÄLLNING FÖR KONCERNEN

Mkr	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR		
Goodwill	229	229
Övriga immateriella anläggningstillgångar	7	6
Materiella anläggningstillgångar	8	10
Finansiella anläggningstillgångar	43	45
Kundfordringar	346	272
Övriga kortfristiga fordringar	569	542
Kassa och bank	252	36
SUMMA TILLGÅNGAR	1 454	1 140
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	386	222
Långfristiga skulder	100	120
Kortfristiga skulder	968	798
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	1 454	1 140

RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD/NETTOKASSA

Mkr	2017-12-31	2016-12-31
Räntebärande tillgångar	-252	-154
Räntebärande skulder	101	269
Räntebärande nettoskuld/nettokassa	-151	115

RAPPORT ÖVER FÖRÄNDRINGAR I KONCERNENS EGET KAPITAL

Mkr	Räkenskapsår 2017	Räkenskapsår 2016
Eget kapital hänförligt till moderbolagets ägare		
Belopp vid periodens ingång	187	158
Aktieägartillskott	115	-
Utdelning	-	-
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	-19	-
Periodens totalresultat	100	29
Belopp vid periodens utgång	383	187
Innehav utan bestämmande inflytande		
Belopp vid periodens ingång	35	23
Förvärv av innehav utan bestämmande inflytande	-32	-
Periodens totalresultat	-	12
Belopp vid periodens utgång	3	35
SUMMA EGET KAPITAL	386	222

RAPPORT ÖVER KASSAFLÖDEN FÖR KONCERNEN

Mkr	3 mån okt-dec 2017	3 mån okt-dec 2016	Räkenskapsår 2017	Räkenskapsår 2016
Den löpande verksamheten				
Resultat efter finansiella poster	58	84	98	14
Justeringar för betald skatt, poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.	6	7	-17	-5
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	64	91	81	9
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital				
Ökning (-)/minskning (+) av kundfordringar	33	104	-74	-53
Ökning (-)/minskning (+) av övriga rörelsefordringar	-143	-102	-129	-215
Ökning (+)/minskning (-) av rörelseskulder	269	6	301	255
Kassaflöde från den löpande verksamheten	223	99	179	-4
Investeringsverksamheten				
Investeringar i verksamheter	-4	1	-39	-1
Investeringar/avyttringar i övriga anläggningstillgångar	-3	-28	12	-29
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-7	-27	-27	-30
Finansieringsverksamheten				
Erhållna aktieägartillskott	80	-	115	-
Utbetald utdelning	-	-	-	-
Amortering av låneskulder	-5	-25	-20	-70
Upptagning av ny låneskuld	-	-	-	100
Förändring av checkräkningskredit	-56	-40	-30	-16
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	19	-65	65	14
PERIODENS KASSAFLÖDE	235	8	217	-20
Likvida medel vid periodens början	17	29	36	54
Kursdifferens i likvida medel	0	-1	-1	1
Likvida medel vid periodens slut	252	36	252	36

MODERBOLAGETS RESULTATRÄKNING

Mkr	3 mån okt-dec 2017	3 mån okt-dec 2016	Räkenskapsår 2017	Räkenskapsår 2016
Intäkter	2	6	40	30
Övriga rörelseintäkter	0	0	0	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER	2	6	40	30
Personalkostnader	-6	-5	-25	-21
Övriga externa kostnader	-18	-6	-41	-21
RÖRELSERESULTAT	-22	-5	-26	-12
Finansnetto	55	-1	50	-7
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	33	-6	24	-19
Bokslutsdispositioner	-25	19	-25	19
Skatter	11	-3	13	0
PERIODENS RESULTAT	19	10	12	0

MODERBOLAGETS BALANSRÄKNING

Mkr	2017-12-31	2016-12-31
TILLGÅNGAR		
Övriga immateriella anläggningstillgångar	1	1
Materiella anläggningstillgångar	4	4
Finansiella anläggningstillgångar	323	310
Kortfristiga fordringar	171	33
Kassa och bank	20	-
SUMMA TILLGÅNGAR	519	347
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital	219	92
Långfristiga skulder	80	100
Kortfristiga skulder	220	155
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	519	347

Noter och övrig finansiell information

NOT 1. FÖRVÄRV

Inga förvärv har genomförts under perioden och inte heller efter balansdagen fram till denna rapportens publicering.

NOT 2. REDOVISNINGSPRINCIPER

Delårsrapporten för koncernen har upprättats i enlighet med IAS 34 Delårsrapportering. Delårsrapporten för moderbolaget har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen.

Från räkenskapsåret 2015 tillämpas IFRS.

De redovisningsprinciper som tillämpas i delårsrapporten beskrivs i årsredovisningen för 2016 på sidorna 67-70. Redovisningsprinciper och beräkningsmetoder för koncernen är oförändrade jämfört med årsredovisningen föregående år.

IFRS 15 Intäkter från avtal med kunder. Den nya standarden ska tillämpas från 2018 och ersätter existerande intäktsredovisningsstandarder.

Wästbygg Gruppen gör bedömningen att såväl redovisningen av entreprenadverksamheten som projektutvecklingsverksamheten fortsatt kan ske med tillämpning av successiv vinstavräkning, det vill säga att intäkten redovisas successivt över tiden i takt med att koncernen fullgör sin prestation. Entreprenad utförs på mark som kontrolleras av kunden.

När det gäller utvecklingsprojekten är avtalen med förvärvarna sådana att Wästbygg Gruppen är kontraktuellt bunden att leverera en specifik byggnad, avtalen är prissatta som en helhet samt innebär en rätt för Wästbygg Gruppen till betalning under projektets gång. Bedömningen är att detta skall betraktas som ett prestationsåtagande och att intäkten skall redovisas över tid i takt med att projektet fortskrider.

Sammantaget bedöms IFRS 15 inte innebära någon förändring av Wästbygg Gruppens nuvarande intäktsredovisningsprinciper.

IFRS 9 Finansiella instrument ska tillämpas från 2018 och ersätter IAS 39. Förändringen bedöms inte få någon väsentlig påverkan på de finansiella rapporterna.

Beträffande standarder som ännu ej fastställts av EU analyserar koncernen vilken påverkan IFRS 16 Leases kan komma få på de finansiella rapporterna.

Ytterligare kring redovisningsprinciper beskrivs i koncernens årsredovisning för 2016 på sidan 67.

NOT 3. TVISTER

Wästbygg befinner sig i ett skiljeförfarande med en tidigare uppdragsgivare. Den ekonomiska risken för detta bedöms löpande vid varje rapporteringstillfälle. Avsättningar har gjorts som vi bedömer ska täcka eventuella kostnader som tvisten kan medföra.

NOT 4. RISKER OCH OSÄKERHETSFAKTORER

Hantering av risker och osäkerhetsfaktorer är ett ständigt pågående arbete inom koncernen och stort fokus läggs på att minska vår sårbarhet av olika slag. Koncernens risk kan primärt uppdelas i operativ risk och finansiell risk. Med operativ risk menas risken att bedriva projekt med dålig lönsamhet eller förlust. Den finansiella risken utgörs exempelvis av tillgång till kapital och korrekt hantering av medel. Utöver dessa två utgör marknadsförändringar, politiska regelverk samt tillgång till rätt personal vid rätt tillfälle också risker.

En mer omfattande riskanalys finns i företagets årsredovisning för 2016. Inga väsentliga förändringar har skett som ändrat dessa redovisade risker.

NOT 5. MODERBOLAGET OCH ÖVRIGA KONCERNPOSTER

Moderbolagets interna nettoomsättning för kvartalet uppgick till 2 mkr (6) och resultatet efter finansnetto till 33 mkr (-6).

Den interna nettoomsättningen för helåret uppgår till 40 mkr (30) och resultatet till 24 mkr (-19).

I resultatet ingår utdelningar från dotterbolag på 57 mkr (0).

NOT 6. TRANSAKTIONER MED NÄRSTÅENDE BOLAG

Wästbyggs största ägare är M2 Holding AB. Bolaget ägs och kontrolleras av Rutger Arnhult, som också är styrelseledamot i detta bolag.

M2-koncernen har väsentliga direkta och indirekta ägarintressen i Corem Property Group AB och Klöver AB. Rutger Arnhult är styrelseledamot i Corem Property Group samt styrelseledamot och vd i Klöver AB. Corem Property Group och Klöver AB ingår i gruppen av närstående företag, men är inte koncernföretag sammanhängande med Wästbygg.

Wästbygg utför entreprenadverksamhet i konkurrens till Klöver AB, Corem Property Group och M2 enligt nedanstående tabell. Beträffande Corem ingår även en projektutvecklingsvinst.

Per balansdagen finns finansiella skulder om 31 (31) mkr inklusive upplupen ränta till M2. Det finns även kundfordringar om 42 (27) till övriga närstående enligt nedan. Några skulder finns ej (0).

Upparbetad intäkt

Mkr	2017	2016
Klöver AB	53	197
Corem Property Group	258	183
M2	1	18
TOTALT	312	398

NOT 7. FINANSIELLA INSTRUMENT

Koncernens finansiella instrument består i allt väsentligt av finansiella tillgångar och finansiella skulder som värderas till upplupet anskaffningsvärde. Finansiella instrument som värderas till verkligt värde består av valutaterminer och villkorad köpeskilling, vilka uppgår till obetydliga belopp. Ytterligare information finns i noterna 1 Redovisningsprinciper och 23 Finansiell riskhantering och finansiella instrument.

AVSTÄMNING SEGMENT OCH KONCERN

Mkr	3 mån 2017	3 mån 2016	12 mån 2017	12 mån 2016
INTÄKTER				
Bostad	358	248	1 088	829
Varav intern försäljning	9	2	16	2
Kommersiellt	223	168	759	585
Varav intern försäljning	0	1	2	1
Logistik	373	337	1 012	922
Varav intern försäljning	-	1	3	2
Moderbolaget/koncernposter	-17	-5	-21	-5
SUMMA	937	748	2 838	2 331
RÖRELSERESULTAT				
Bostad	14	-1	26	-122
Rörelsemarginal	3,9 %	-0,4 %	2,4 %	-14,7 %
Kommersiellt	7	4	5	-18
Rörelsemarginal	3,1 %	2,4 %	0,7 %	-3,1 %
Logistik	63	86	104	170
Rörelsemarginal	16,9 %	25,5 %	10,3 %	18,4 %
Moderbolaget/koncernposter	-24	-4	-30	-11
SUMMA	60	85	105	19
Rörelsemarginal	6,4 %	11,4 %	3,7 %	0,8 %
Finansiella poster	-2	-1	-7	-5
RESULTAT FÖRE SKATT	58	84	98	14

Internprissättningen mellan rörelsesegmenten sker till marknadsmässiga villkor. Finansiella poster och skatter fördelas inte per segment och följs heller inte upp så av högste verkställande beslutsfattare varför de exkluderats i ovanstående tabell. Motsvarande gäller också tillgångar och skulder. Några ej kassaflödespåverkande poster eller särredovisning av avskrivningar görs inte heller per segment då de beloppen är ringa.

FINANSIELL ÖVERSIKT OCH NYCKELTAL

	Räkenskapsår			
	2017	2016	2015	2014
Intäkter, mkr	2 838	2 331	1 873	1 694
Rörelseresultat, mkr	105	19	121	92
Rörelsemarginal, %	3,7	0,8	6,5	5,4
Resultat efter skatt, mkr	100	41	99	73
Balansomslutning, mkr	1 454	1 140	727	541
Soliditet, %	27	19	25	21
Räntebärande nettoskuld, mkr	-151	115	86	67
Kassaflöde från den löpande verksamheten, mkr	179	-4	74	4
Antal anställda periodens slut	261	208	194	152
Antal aktier vid periodens slut ('000)	51	51	51	51
Resultat per aktie, kr	1 961	569	1 608	1 294
Eget kapital per aktie, kr	7 569	3 668	3 078	2 059

Koncernen bildades under 2013 varför några tidigare jämförelseår inte finns.

DEFINITIONER AV NYCKELTAL

RÖRELSEMARGINAL - Rörelseresultat i förhållande till intäkter.

SOLIDITET - Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

RÄNTEBÄRANDE NETTOSKULD - Räntebärande skulder minskat med räntebärande fordringar och likvida medel.

RESULTAT PER AKTIE - Resultat hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till genomsnittligt antal aktier.

EGET KAPITAL PER AKTIE - Eget kapital hänförligt till moderbolagets aktieägare i förhållande till antal utestående aktier vid periodens slut.

DEFINITION AV ORDERINGÅNG OCH ORDERSTOCK

ORDERINGÅNG - Värdet av erhållna projekt och förändringar på befintliga projekt under den aktuella perioden.

ORDERSTOCK - Värdet vid periodens utgång av återstående ej upparbetade projektintäkter i ineliggande uppdrag.

WÄSTBYGG GRUPPENS AFFÄRSMODELL

En beskrivning av företagens affärsmodell finns i årsredovisningen för 2016.

Styrelsen och verkställande direktören försäkrar att delårsrapporten ger en rättvisande översikt av moderbolagets och koncernens verksamhet, ställning och resultat samt beskriver väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som moderbolaget och de företag som ingår i koncernen står inför.

Borås 2018-02-28
Wästbygg Gruppen AB

Rapporten har inte varit föremål för granskning av bolagets revisorer.

ANDREAS
VON HEDENBERG
Ordförande

CHRISTINA
KÄLLENFORS
Ledamot

JÖRGEN
ANDERSSON
Ledamot

KOMMANDE RAPPORTTILLFÄLLEN

Årsstämma 2018-03-28
Kvartalsrapport Q1 2018 2018-04-25
Kvartalsrapport Q2 2018 2018-08-31
Kvartalsrapport Q3 2018 2018-11-30
Bokslutskommuniké 2018..... 2019-02-22

KONTAKTPERSON

För ytterligare information, kontakta:

Jörgen Andersson, CEO, tel: 0703-23 32 02
eller e-post: jorgen.andersson@wastbygg.se

WÄSTBYGG

Wästbygg Gruppen AB Postadress: Box 912 501 10 Borås
Organisationsnummer 556878-5538
Telefon +46 33 23 30 00
www.wastbygg.se